

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Commune de CAST

Révision allégée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

Dossier d'examen conjoint

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Mai 2020

Table des matières

PREAMBULE	2
1 – L’objet de la révision allégée et son contexte réglementaire	2
1-1 l’objet de la révision allégée	2
1-2 le contexte réglementaire de la procédure de révision allégée	2
2 – L’évaluation environnementale du PLU opposable	3
3 – La procédure de révision allégée	4
4 - Rappel des orientations du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable	4
5 – Présentation et justification de la procédure de révision allégée du PLU	6
5-1 Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec	6
5-2 Localisation et justification du projet	6
5-3 Une procédure de révision allégée répondant aux orientations du PLU approuvé en 2017	7
6 – Modifications apportées au PLU	8
6-1 Plan de zonage	8
6-2 Bilan des surfaces du PLU	9
7 – Annexe	9

PREAMBULE

La commune de Cast a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2017

La commune étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de révision allégée du PLU suite au transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI.

Par délibération en date du 6 novembre 2018 la communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale.

La procédure d'élaboration d'un PLUi étant longue, la commune de Cast a sollicité une révision allégée de son PLU afin d'adapter le règlement graphique du PLU dans le secteur de Kergaradec.

Par délibération en date du 10 mars 2020 (annexe 1), le conseil communautaire de Pleyben-Châteaulin-Porzay a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Cast.

1 – L'objet de la révision allégée et son contexte réglementaire

1-1 l'objet de la révision allégée

L'objet de la révision allégée est de redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec, afin d'intégrer à la zone UHb les fonds de jardin des parcelles ZX281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11.

Par ailleurs, au titre de l'article L151-23, le PLU protège des éléments du paysage présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique. Or sur le secteur de Kergaradec, les clôtures horticoles délimitant les parcelles susvisées ont été identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique. Cette erreur matérielle est donc à corriger.

1-2 le contexte réglementaire de la procédure de révision allégée

Les fonds de jardin des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11 sont classés au PLU en zone agricole (A).

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que «*Le Plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Cependant, l'article L153-34 prévoit une procédure de révision avec examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées, dite « révision allégée », lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- *La révision à uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *La révision à uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *La révision à uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- *La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

Par conséquent, la modification du classement des fonds de parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11 et la suppression de la protection, au titre des éléments du paysage, des clôtures horticoles bordant ces parcelles, nécessite :

- **Une révision du PLU car elle a pour effet de réduire une zone agricole**
- **Une révision en le forme allégée car elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD.**

2 – L'évaluation environnementale du PLU opposable

L'article L104-2 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu notamment de la superficie du territoire auxquels il s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

La commune de Cast n'ayant pas de site Natura 2000 sur son territoire et n'étant pas une commune littorale au sens de l'article L321-2 du code de l'environnement, l'élaboration du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par arrêté préfectoral du 17 mai 2016, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre le PLU de Cas à une évaluation environnementale.

Dans l'évaluation environnementale du PLU, réalisée en 2016 par DCI Environnement, il est indiqué que « la densification de la zone UHb porte sur des parcelles urbanisées ou entourées de constructions existante. Ces parcelles ne présentent plus d'intérêt agricole ».

L'article L104-3 du code de l'urbanisme dispose que « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

Dans le cas de la présente révision allégée du PLU, la MRAe est saisie d'une demande d'examen au cas par cas.

3 – La procédure de révision allégée

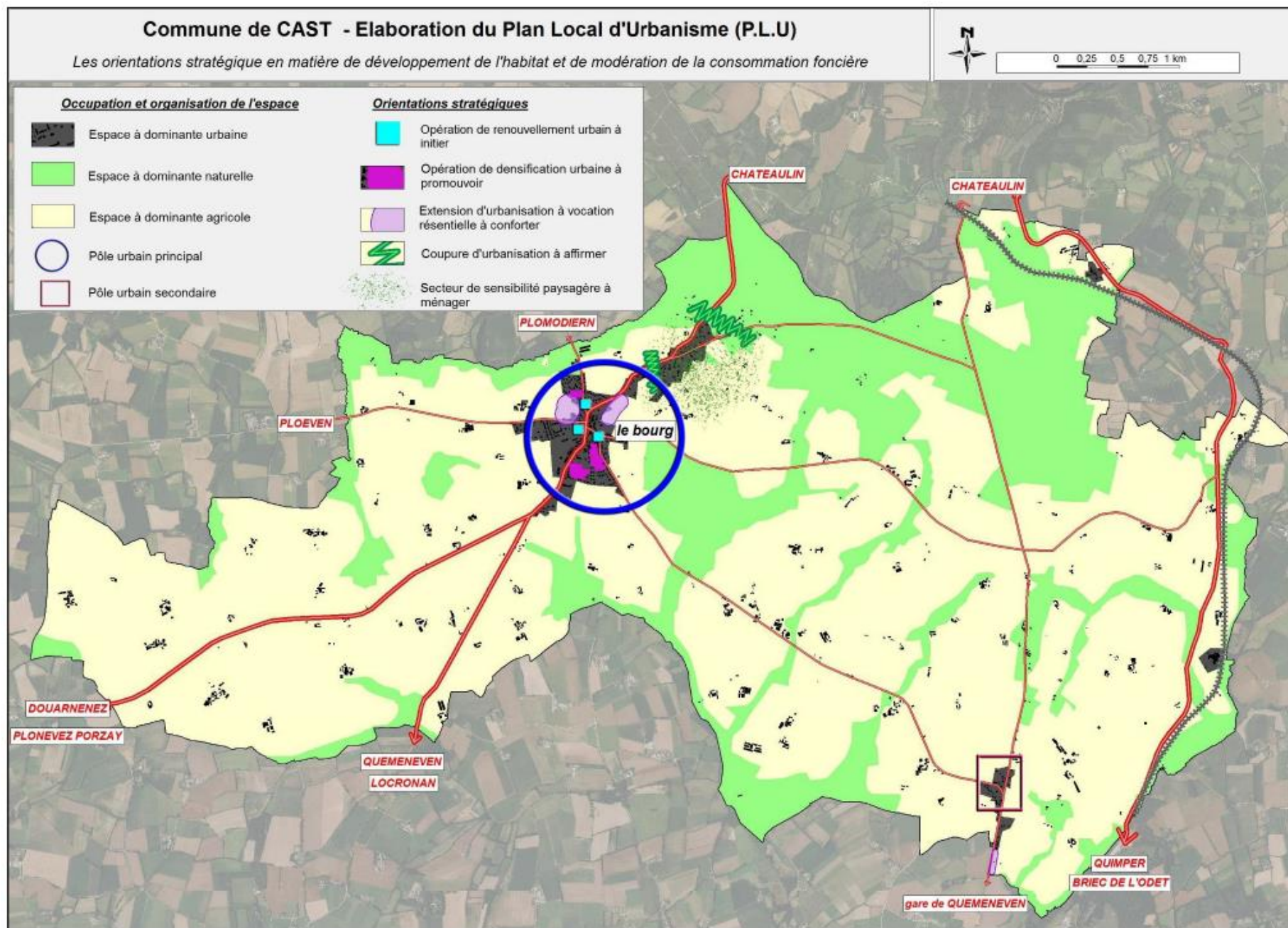
La procédure de révision allégée fait formellement l'objet :

- ◆ Concertation préalable selon les modalités de la délibération prescrivant la révision allégée
Information sur le site internet de la commune et de la CCPCP, mise en place d'un registre en mairie de Cast.
- ◆ Consultation de l'autorité environnementale
Le PLU de CAST, approuvé en 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La révision allégée n°1 fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.
- ◆ Consultation de la CDPENAF
La CDPENAF est consultée dans les conditions de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières, à vocation ou à usage agricole.
- ◆ Examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)
Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint vaudra avis des PPA et sera versé au dossier d'enquête publique.
- ◆ Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

4 - Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable

Le PADD du PLU, débattu en conseil municipal le 7 juillet 2015, s'organise autour des 5 orientations suivantes :

- 1 - Conforter la commune de Cast en tant que pôle de proximité dans le cadre d'une organisation cohérente de l'armature urbaine du territoire communautaire
- 2 - Contribuer à un développement résidentiel qualitatif dans une logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- 3 - Préserver et valoriser les espaces, les paysages et les ressources pour un territoire attractif
- 4 - Renforcer le poids économique de la commune au sein de la communauté de communes
- 5 - Favoriser une politique cohérente des déplacements

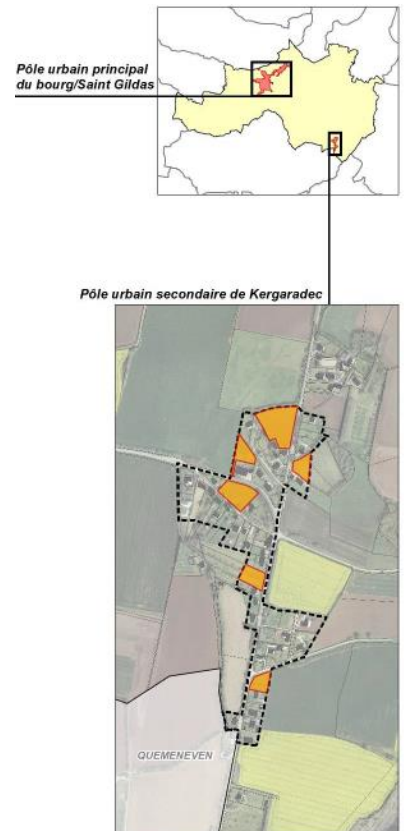


5 – Présentation et justification de la procédure de révision allégée du PLU

5-1 Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec

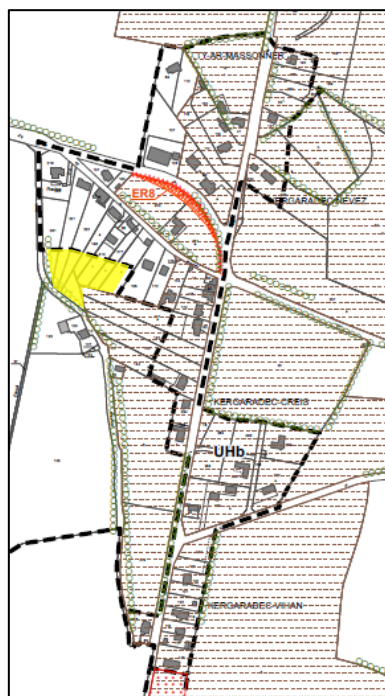
La commune de CAST est marquée par une organisation urbaine claire et lisible au sein de laquelle l'agglomération du bourg domine. En portion Est de la commune, **Kergaradec forme une entité urbaine secondaire** qui s'est développée à la faveur d'une situation proche d'axes routiers majeurs dont la RN165 via l'échangeur de Bric de l'Odet et des conditions de desserte en transport en commun (passage de la ligne de ramassage scolaire du Conseil Départemental).

Ce pôle urbain secondaire connaît une dynamique résidentielle soutenue, au travers de l'implantation d'un habitat pavillonnaire le long de la voie menant à la gare de Quéménéven. Au regard de l'urbanisation existante comprenant plus d'une trentaine de constructions, le PLU approuvé permet une densification de l'enveloppe urbaine existante par le comblement de « dents creuses ».



5-2 Localisation et justification du projet

Le projet de révision allégée porte sur les parcelles cadastrées ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11. Ces parcelles, sont occupées soit par du bâti (présence d'un garage dans la partie sud de la parcelle ZX281), soit par des jardins d'agrément. Faute d'entretien, certains de ces jardins s'enfrichent.



Les fonds de parcelles sont classés en zone A au PLU opposable alors même qu'elles ne peuvent être mises en valeur par l'agriculture et qu'elles sont séparées de la matrice agricole exploitée par un chemin de remembrement (parcelle ZX10) appartenant à l'association foncière et desservant la parcelle bâtie YM125.

Afin d'optimiser le foncier à vocation d'habitat de ce pôle secondaire de Kergaradec, il y a lieu d'étendre la zone UHb aux fonds de jardin.

Ces fonds de parcelles ne présentent pas d'enjeu spécifique au maintien de l'activité agricole. En effet, ces 3990 m² ne peuvent être mis en valeur par

l'agriculture puisqu'étant à usage de jardins d'agrément ou encore supportant une construction

Par ailleurs, le PLU a identifié les clôtures bordant la partie sud des parcelles sus visées comme étant des « talus ou haies remarquables » à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans les faits, il s'agit des haies horticoles qui n'ont rien de remarquables aussi la suppression de cette protection se justifie-t-elle.



5-3 Une procédure de révision allégée répondant aux orientations du PLU approuvé en 2017

L'objectif visé par la procédure de révision allégée ne contrevient pas à l'économie générale du PLU.

L'orientation 2 du PADD « Contribuer à un développement résidentiel qualitatif dans une logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » se décline en différents objectifs dont :

- L'objectif 2.3 vise à « Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle secondaire de Kergaradec, par une redéfinition des potentiels fonciers »

2-3- Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle secondaire de Kergaradec, par une redéfinition des potentiels fonciers

La réflexion d'aménagement et d'urbanisme menée à l'échelle du territoire communal a conduit la collectivité à retenir un site susceptible d'accueillir de nouvelles constructions à vocation résidentielle, il s'agit du pôle urbain secondaire de Kergaradec qui connaît une dynamique résidentielle soutenue ces dernières années.

Au regard de l'urbanisation existante comprenant près d'une trentaine de constructions, de la proximité de l'échangeur de Bric de l'Odét et des conditions de desserte en transport en commun (passage de la ligne de ramassage scolaire du Conseil Départemental), la collectivité souhaite permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des dents creuses encore existantes.

Il s'agira également de favoriser une extension de l'urbanisation en direction de la Gare de Quéménéven, en frange Sud du site urbain. Cet espace composé de jardins et de friches ne présentent pas une occupation agricole.

L'extension de la zone UHb aux fonds de parcelles répond donc à l'objectif de densification de ce secteur résidentiel attractif de la commune. Cette densification sera d'autant facilitée que les fonds des parcelles sont soit desservis par l'impasse de Kergaradec (chemin de remembrement) à l'ouest et au sud, soit par la rue de Kergaradec au nord.



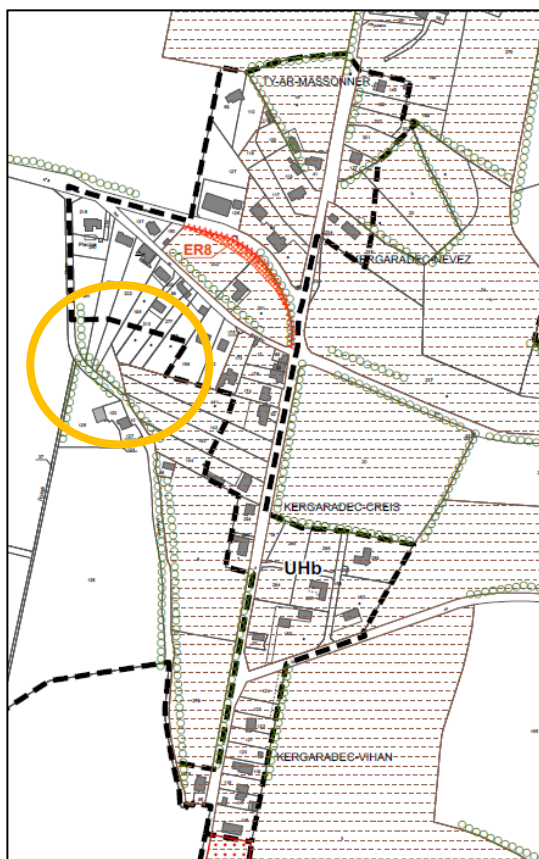
6 – Modifications apportées au PLU

6-1 Plan de zonage

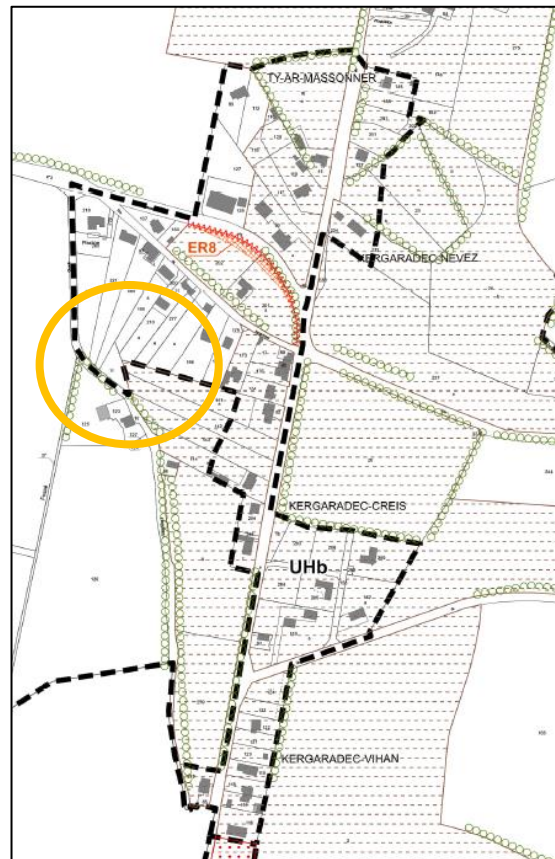
La procédure de révision allégée du PLU de Cast étend la zone UHb de Kergaradec au fond des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11 et supprime la protection d'un linéaire de haies horticoles. Les fonds de parcelles sur lesquels porte l'évolution du zonage recouvrent une surface de 3990 m².

Les 3990 m² représentent 0,015% de la surface de la zone agricole communale (2558 ha). Cette réduction très limitée de la zone agricole ne remet pas en cause le PADD en matière de maintien de l'activité agricole qui constitue le pilier de l'économie du Cast.

Extrait du plan de zonage avant révision allégée



Extrait du plan de zonage après révision allégée



6-2 Bilan des surfaces du PLU

L'extension de la zone UHb du second pôle urbanisé de Kergardec implique une réduction de la zone A. Le tableau des surfaces figurant en p.165 du rapport de présentation sera modifié de la manière suivante (les modifications apparaissent en écriture rouge dans le tableau).

PLU opposable (calculé sous SIG)			PLU après révision allégée		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	8,17	0,22%	UHa	8,17	0,22%
UHb	60,46	1,62%	UHb	60,85	1,62%
UE	4,14	0,11%	UE	4,14	0,11%
Ui	1,73	0,05%	Ui	1,73	0,05%
TOTAL U	74,50	1,99%	TOTAL U	74,89	2%
1AUhb	11,67	0,31%	1AUhb	11,67	0,31%
1AUi	1,36	0,04%	1AUi	1,36	0,04%
TOTAL 1AU	13,02	0,35%	TOTAL 1AU	13,02	0,35%
2AUh	2,53	0,07%	2AUh	2,53	0,07%
TOTAL 2AU	2,53	0,07%	TOTAL 2AU	2,53	0,07%
TOTAL AU	15,56	0,42%	TOTAL AU	15,56	0,42%
A	2 552,73	68,20%	A	2 552,34	68,18%
Ah	2,16	0,06%	Ah	2,16	0,06%
Ai	4,92	0,13%	Ai	4,92	0,13%
TOTAL A	2 559,81	68,39%	TOTAL A	2 559,42	68,37%
N	877,64	23,45%	N	877,64	23,45%
Nc	80,81	2,16%	Nc	80,81	2,16%
Np	134,65	3,60%	Np	134,65	3,60%
TOTAL N	1 093,10	29,20%	TOTAL N	1 093,10	29,20%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	3 743 Ha	100%			

7 – Annexe

- Annexe 1 : délibération du conseil communautaire – 10 mars 2020

DEPARTEMENT DU FINISTERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du conseil communautaire du Mardi 10 mars 2020.

Le 10 mars 2020 à 18h00, s'est tenue, dans la salle des fêtes à Châteaulin, une séance du conseil communautaire pour lequel les conseillers ont été légalement convoqués par courrier affranchi en date du 4 mars 2020.

A l'ouverture de la séance, sur demande de la Présidente, les conseillers communautaires attestent à l'unanimité avoir reçu à leur domicile le pli contenant la convocation et la note synthétique de ce conseil communautaire.

♦ Etaient présent(e)s

CAST : M. Jacques GOUEROU, Mme Danielle CARIOU, M. Roger MAUGUEN

CHATEAULIN : Mme Gaëlle NICOLAS, M. Jean-Yves LE FLOCH, M. Michel QUEFFURUS, Mme Sylvie CHASSEREZ, Mme Sylvie MOAL, M. Alain PARC, M. Jean-Pierre JUGUET, M. Jean-Paul URIEN (arrivé à 18h35)

DINEAULT : M. Philippe BITTEL, M. Michel CADIOU, Mme Hélène POULIQUEN

GOUEZEC : Mme Cécile NAY, M. Rémi MOAL

LANNEDERN : M. Georges POULIQUEN

LE CLOITRE-PLEYBEN : Mme Dominique BILIRIT

LENNON : M. Jean-Luc VIGOUROUX, M. Ronan JEZEQUEL

LOTHEY : Mme. Catherine LEPORCQ

PLEYBEN : Mme Annie LE VAILLANT, Mme Nathalie POULIQUEN, M. Paul GLEVAREC, M. LE DU Jean

PLOEVEN : M. Didier PLANTE

PLOMODIERN : M. Claude BELLIN, M. Jean-François BIDEAU, Mme Annick MARCHADOUR, Mme BOUCHER Anne-Marie

PLONEVEZ-PORZAY : M. Paul DIVANAC'H, M. Michel POULIQUEN, Mme Sylviane PENNANEAC'H

PORT-LAUNAY : Mme BEA Marie-Luce

SAINT-COULITZ : M. Gilles SALAUN

SAINT-NIC : Mme Annie KERHASCOET, Mme Christine LELIEVRE (arrivée à 18h25)

SAINT-SEGAL : M. André LE GALL, M. LORCY Armel

TREGARVAN : M. Jean-Claude FERZOU

♦ Procurations

CHATEAULIN : Mme FAGON Martine a donné procuration à M. URIEN Jean-Paul

PLEYBEN : M. PERSON Patrice a donné procuration à Mme LE VAILLANT Annie

♦ Absence

PLEYBEN : M. CAM Pascal

♦ Assistait également à la réunion

M. Yann BOTHOREL, Directeur général des services

N°2020-13 : PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAST

Envoyé en préfecture le 30/03/2020

Reçu en préfecture le 30/03/2020

Affiché le

ID : 029-200067247-20200310-2020_13-DE

Rapporteur : Mme LE VAILLANT Annie

Le Plan Local d'Urbanisme de Cast a été approuvé le 3 octobre 2017. L'article L.153-34 du code de l'urbanisme mentionne que le PLU peut faire l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « *a uniquement pour objectif de réduire une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables* ».

L'objectif de la révision allégée du PLU de Cast est de rétablir un zonage UHb sur l'intégralité des parcelles cadastrées Section ZX n° 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276,11 (secteur de Kergaradec) zonée pour partie en A et pour partie en UHb dans le PLU. La modification du zonage ne remet pas en cause les orientations du plan d'aménagement et de développement durables.

Les parcelles concernées ne pourront à aucun moment être mises en culture par un exploitant agricole. Leur configuration, leur proximité avec des habitations ainsi que la faible surface qu'elles représentent ne permettent pas une exploitation satisfaisante dans le cadre d'une production agricole. Dès lors, la modification de zonage proposée, avec un passage de la zone en UHb, ne représente pas une perte de terres agricoles et doit permettre une meilleure gestion de ces terrains en les ouvrant à l'urbanisation, prévenant ainsi un très probable développement de friches.

La zone dont la modification est demandée était, dans le Plan d'Occupation des Sols de 1988, classée 1NAh. Ce classement la soumettait aux règles applicables en zone UH. De ce fait l'implantation de constructions nouvelles était autorisée. La configuration des terrains, sur la zone en question, est cohérente avec ces possibilités d'occupation des sols. En effet, des accès peuvent être créés et l'implantation de réseaux souples et humides ne pose aucune difficulté. Ceci n'est pas nécessairement le cas sur les terrains voisins de la zone dont la modification est demandée, ces terrains étant par ailleurs constructibles le long de la voie.

Le secteur de Kergaradec est un ilot bâti dynamique. Sa situation stratégique sur la route de Quimper en fait un lieu susceptible d'attirer de futurs ménages. De plus, ce hameau n'est pas isolé et il faut envisager sa situation au regard du développement du secteur de la Gare de Quéménéven. C'est cette problématique qui a amené la commune à classer le secteur de Kergaradec en UHB et à intégrer une zone 1AUHb sur la partie limitrophe de Quéménéven. Dès lors, afin de mettre en œuvre cette orientation, le zonage demandé permet de conserver ce dynamisme tout en contrôlant l'urbanisation du secteur de Kergaradec.

La modification de zonage demandée répond donc aux objectifs d'optimisation de l'occupation des sols dans le secteur de Kergaradec, renforçant l'attractivité de ce secteur, et de prévention du développement des friches. Par ailleurs, en limitant la modification de zonage au secteur demandé, la commune garantit la sauvegarde des terres agricoles encore en exploitation.

En outre, le PLU a identifié des éléments du paysage à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'avère que les clôtures horticoles situées au sud des parcelles devant faire l'objet de la modification de zonage ont été identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique. Cette erreur matérielle est à corriger.

Les modalités de concertation définies conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 sont les suivantes :

- Information sur le site internet de la commune et de la CCPCP
- Mise en place d'un registre en mairie de Cast.

Le projet de révision allégée arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et sera soumis à enquête publique. Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet du Finistère
- au Président du Conseil Régional
- à la Présidente du Conseil Départemental du Finistère
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture
- au Président du Pôle Métropolitain du Pays de Brest en charge du SCOT

Il vous est proposé :

- de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cast ;
- d'autoriser Mme la Présidente à signer tout document se rapportant à l'exécution de cette délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Châteaulin, le 10 mars 2020

La Présidente,

Gaëlle NICOLAS

